

ISTRUZIONI DICHIARAZIONE IMU FABBRICATI INAGIBILI PER SISMA

Con riferimento alla presentazione della dichiarazione Imu per i fabbricati inagibili le associazioni di categoria hanno manifestato la loro difficoltà a rispettare il termine del 4 febbraio 2013, oltre ad esprimere incertezze circa la sussistenza di tale obbligo, essendo lo stato di inagibilità già conosciuto dal Comune, visto che le ordinanze di inagibilità sono state emanate dal Comune stesso.

Sul punto si ritiene di precisare che la normativa nazionale (art. 13, comma 12-ter Dl 201/2011) prevede l'obbligo di presentare la dichiarazione allorquando si verificano variazioni dei dati ed elementi precedentemente dichiarati che determinano un diverso ammontare dell'imposta dovuta, come avviene per i fabbricati dichiarati inagibili.

Le istruzioni ministeriali alla dichiarazione Imu prevedono che quando gli elementi necessari alla gestione dell'imposta sono "conoscibili" dal Comune non occorre presentare la dichiarazione.

Gli elementi necessari alla gestione dell'imposta, nel caso di immobili inagibili per sisma, sono essenzialmente gli identificativi catastali dei fabbricati, e nella maggior parte dei casi le ordinanze non riportano tale informazione. Inoltre, molte ordinanze sono state emesse nei confronti degli amministratori di condomini o degli inquilini, e quindi non nei confronti dei soggetti passivi Imu. Sul punto è opportuno ricordare che le ordinanze comunali sono state emesse sulla base delle informazioni presenti nelle schede Aedes, redatte da tecnici esterni al Comune, e in tali schede non sono presenti gli identificativi catastali. Si pensi alle ordinanze emesse per dichiarare l'inagibilità di un intero condominio o all'ordinanza emessa per un'abitazione, dove nulla si dice in merito allo stato di agibilità delle eventuali pertinenze accatastate autonomamente.

In tale situazione è necessario che il contribuente dichiari, ai fini Imu, qual è lo stato dei propri immobili.

La necessità di presentare una dichiarazione che faccia il punto sulla situazione dei fabbricati posseduti dal contribuente è emersa in sede di saldo quando il Comune ha effettuato il **servizio di compilazione gratuita del modello F24** ai contribuenti che lo hanno chiesto. Per il saldo sono stati compilati per tutti i Comuni facenti parte del Servizio Tributi dell'Ucman un migliaio di F24, e in quella sede si è accertato che con i soli dati desumibili dalle ordinanze era nella maggior parte dei casi impossibile calcolare correttamente l'importo dovuto, sicché la collaborazione con il contribuente che ha chiesto assistenza al Servizio Tributi si è dimostrata fondamentale.

Visto che anche le associazioni e gli studi nel calcolare il saldo Imu hanno dovuto necessariamente aggiornare le proprie banche dati, si è ritenuto che la presentazione della dichiarazione Imu, sulla base di informazioni, si ripete, già possedute da associazioni e studi, rappresentasse un'occasione **per limitare il disagio dei contribuenti**. Infatti, in assenza della dichiarazione, sarà inevitabile per il Comune contattare il contribuente per capire in base a quali dati ha effettuato il versamento, perché, come evidenziato, le ordinanze non offrono tutte le informazioni (identificativi catastali, soggetti passivi Imu, pertinenze, etc.) necessarie alla verifica della correttezza del versamento effettuato.

Ciò detto, molte associazioni di categoria hanno rappresentato la difficoltà a presentare la dichiarazione entro il prossimo 4 febbraio.

In considerazione delle divergenze interpretative sull'obbligo di presentare la dichiarazione e stante le difficoltà rappresentate dalle associazioni di categoria, si ritiene, **in ottica di semplificazione e di leale e fattiva collaborazione tra le Amministrazioni comunali e contribuenti**, non obbligatoria la presentazione della dichiarazione entro il 4 febbraio 2013 per i fabbricati dichiarati inagibili con ordinanza sindacale.

Si evidenzia comunque l'opportunità che la dichiarazione sia comunque presentata nel corso del 2013 anche per evitare che il contribuente sia successivamente ed eventualmente chiamato a spiegare le modalità di calcolo seguite per il versamento 2012.

Nel caso di presentazione della dichiarazione la compilazione della stessa deve essere fatta seguendo le istruzioni che seguono:

- Fabbricati con **ordinanza di inagibilità di tipo B, C ed E**. Nella dichiarazione IMU deve essere barrata la casella "Esenzione" (casella n. 15) e non la casella "Inagibile" (casella n. 11), perché la normativa riconosce l'esenzione e non la riduzione al 50%. Nella casella 16, relativa ai mesi, deve essere riportata la data 01.01.2012. Nelle annotazioni è opportuno riportare il numero dell'ordinanza.
- Fabbricati con **ordinanza di tipo F ed agibili in zona rossa**. In questo caso, nella dichiarazione IMU deve essere barrata la casella n. 11 "Inagibile/Inabitabile" e la casella 16, relativa alla decorrenza, deve riportare la data del 20.05.2012. Nelle annotazioni è opportuno riportare il numero dell'ordinanza.
- I fabbricati inagibili per i quali **non è stata emessa l'ordinanza** ma è stata presentata entro il 30 novembre 2012 la dichiarazione sostitutiva di inagibilità, utilizzando il modello predisposto dal Comune, non sono oggetto di dichiarazione in quanto nel modello predisposto dal Comune ci sono tutte le informazioni necessarie alla gestione dell'IMU.
- Il **ripristino dell'agibilità** è sempre oggetto di dichiarazione.